

Idstein / Wörsdorf

# Reserviert! Wohnen mit Stil - Exklusives und geschmackvolles Reihenhaus in beliebter Lage

Objektnummer: 25192052



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

MIETPREIS: 1.850 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 143 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 169 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25192052 - 65510 Idstein / Wörsdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25192052 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## Auf einen Blick

|               |                                              |
|---------------|----------------------------------------------|
| Objektnummer  | 25192052                                     |
| Wohnfläche    | ca. 143 m²                                   |
| Bezugsfrei ab | 01.03.2026                                   |
| Zimmer        | 4                                            |
| Schlafzimmer  | 3                                            |
| Badezimmer    | 2                                            |
| Baujahr       | 1999                                         |
| Stellplatz    | 1 x Freiplatz, 50 EUR<br>(Miete), 1 x Andere |

|                               |                          |
|-------------------------------|--------------------------|
| Mietpreis                     | 1.850 EUR                |
| Nebenkosten                   | 250 EUR                  |
| Haus                          | Reihenmittel             |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2022                     |
| Bauweise                      | Massiv                   |
| Nutzfläche                    | ca. 68 m²                |
| Ausstattung                   | Terrasse,<br>Einbauküche |

Objektnummer: 25192052 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergieverbrauch         | 56.93 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 04.11.2035     | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1999          |

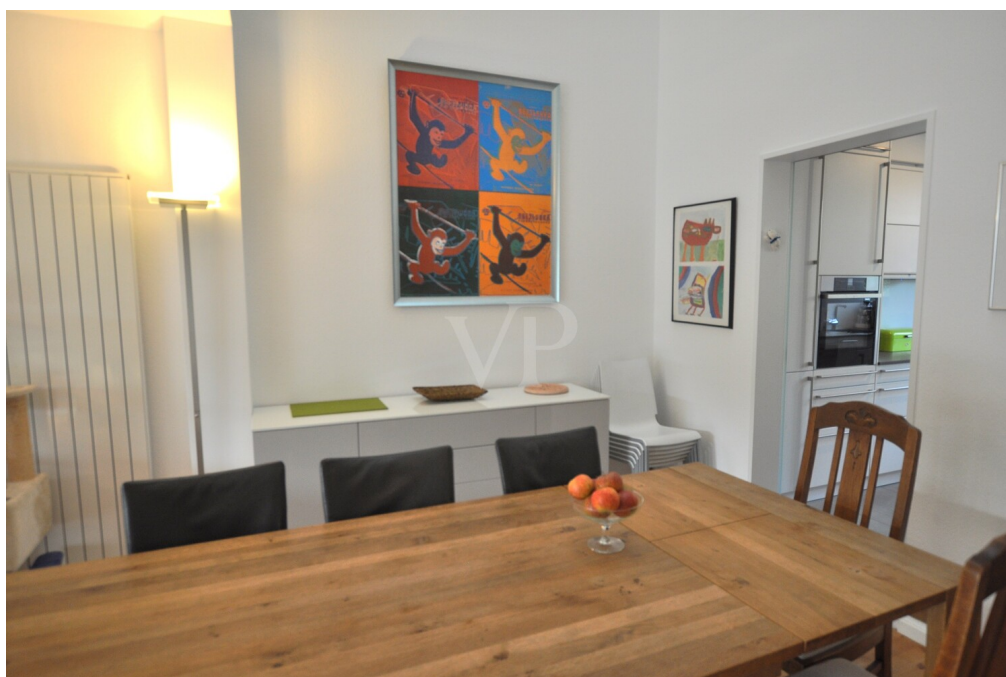
Objektnummer: 25192052 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192052 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## Die Immobilie



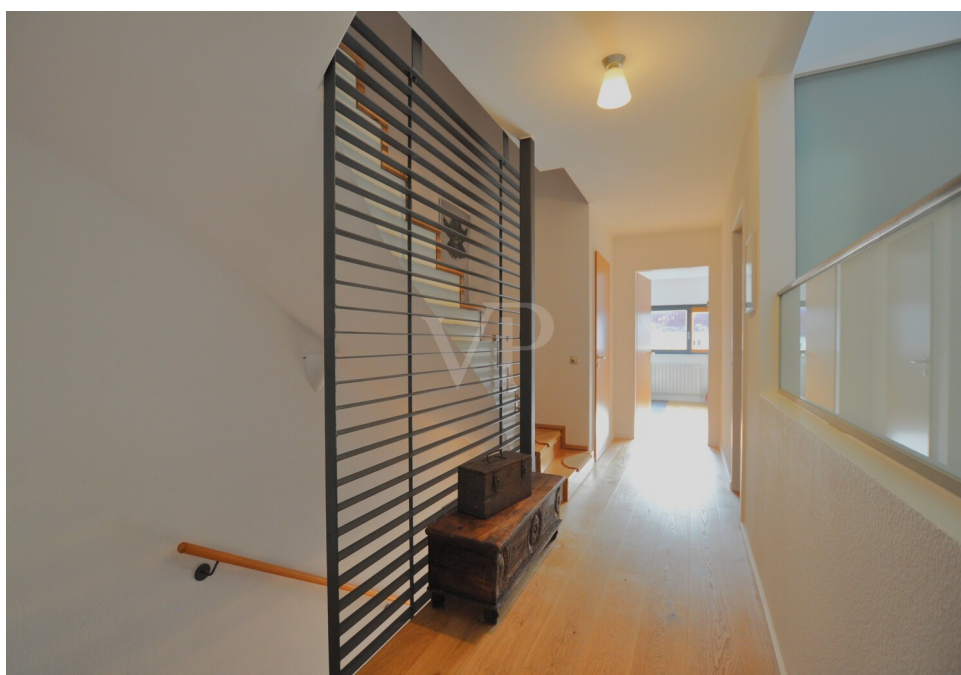
Objektnummer: 25192052 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192052 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192052 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192052 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## Die Immobilie



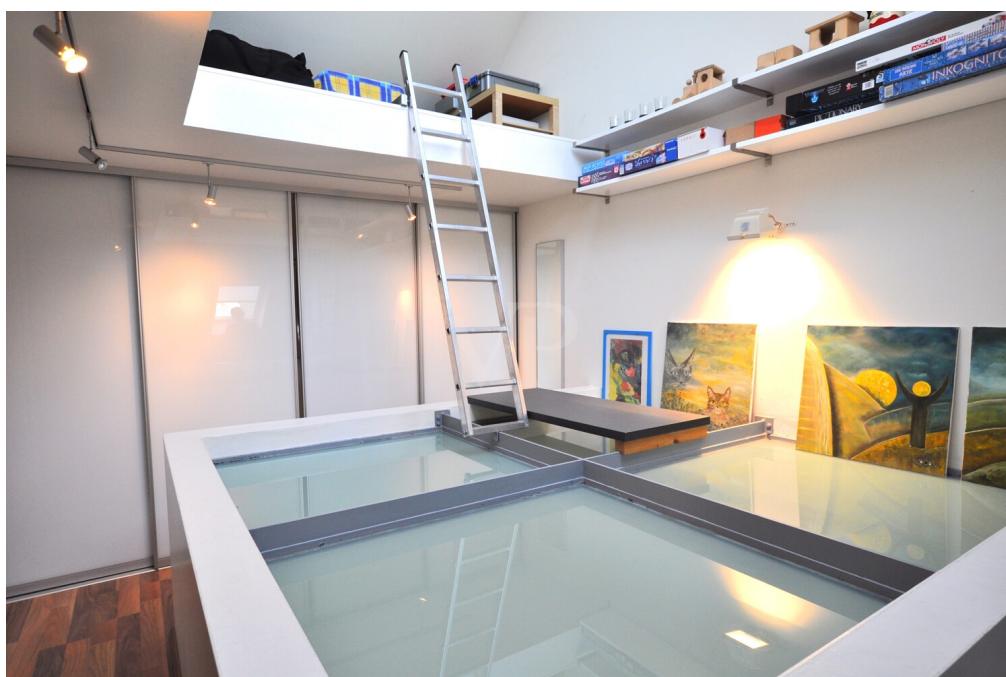
Objektnummer: 25192052 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192052 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## Die Immobilie



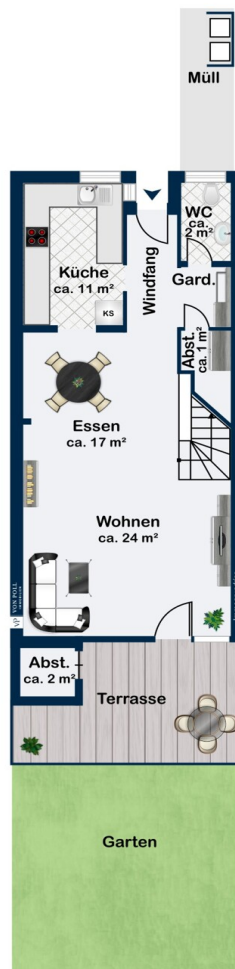
Objektnummer: 25192052 - 65510 Idstein / Wörsdorf

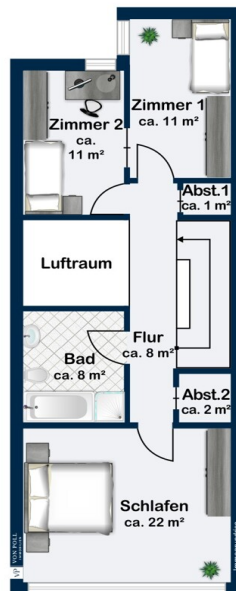
## Die Immobilie



Objektnummer: 25192052 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25192052 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## Ein erster Eindruck

Hier erwartet Sie eine außergewöhnliche, ansprechende und stilvolle Immobilie im beliebten Idsteiner Ortsteil Wörsdorf. Das im Jahr 1999/ 2000 erbaute Haus wird Sie begeistern. Individuell, pfiffig und modern mit hochwertigen Materialien geplant und realisiert, bietet es auf 3 Etagen großzügiges Wohnen für Sie und Ihre Familie.

Schon beim Betreten des Hauses spüren Sie die Besonderheit der modernen und einfallsreichen Architektur - geschmackvoll, extravagant und vor allem hell und lichtdurchflutet dank eines vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss reichenden Luftraums mit Oberlichtern im Dach.

Erleben Sie in der Eingangsebene den attraktiv gestalteten Wohn-/Essbereich, dessen Großzügigkeit auf ca. 42 m<sup>2</sup> zusätzlich noch durch eine Deckenhöhe von 2,60 m unterstrichen wird. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt in den nach Süden ausgerichteten feinen, kleinen Garten mit einer schönen Terrasse, die an lauen Sommerabenden zum Entspannen einlädt.

Im Obergeschoss befindet sich der private Rückzugsort mit einem sehr geräumigen Schlaf-oder Kinderzimmer, das einen tollen Blick Richtung Feldberg bietet, einem weiteren großzügigen Zimmer sowie einem Bad und zwei Abstellräumen. Als innenliegendes Bad konzipiert, erhält es dank der durchdachten und ideenreichen Planung durch den angrenzenden Luftraum und den Dachflächenfenstern einen natürlichen Lichteinfall.

Das Dachstudio mit ca. 68 m<sup>2</sup> Nutzfläche wurde individuell und geschmackvoll ausgebaut. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein Duschbad, große Einbauschränke sowie den offenen Zugang zum Spitzboden, in dem sehr geschickt noch eine weitere Abstellfläche sowie die Gas-Therme und der PV-Speicher untergebracht wurden.

2 Außenstellplätze sowie eine Fahrradgarage am Haus runden dieses großartige und architektonisch besondere, sehr gepflegte Zuhause perfekt ab.

Das Haus steht neuen Mietern ab 01.03.2026, nach Absprache auch ab Mitte Februar 2026 zur Verfügung.

Bitte berücksichtigen Sie, dass die angegebenen Nebenkosten-VZ in Höhe von 250,00 € für einen 2-Personen Haushalt kalkuliert sind. Bei Einzug von 3 Personen erhöhen sich die VZ auf 300,00 €/ Monat.

Objektnummer: 25192052 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## Ausstattung und Details

- Hochwertige neue helle Einbauküche mit Einbaugeräten (Neuanschaffung 2022)
- Offener und großzügiger Wohn,-Essbereich
- vom EG bis zum DG reichender Luftraum mit Oberlicht für natürliche Belichtung im gesamten Haus
- hochwertiger Parkettboden in allen Wohnräumen
- Laminatboden im Dachstudio
- Holzzinnentüren (Buche)
- Holzfenster (Meranti, doppeltverglast)
- Bodentiefe Fenster im Wohnzimmer+1.OG Kinderzimmer
- geschlossene Treppen innerhalb des Hauses (Stahlbeton mit Parkett)
- tw. elektrische Rollläden
- Helles Bad mit Badewanne und Dusche im OG mit Tageslicht
- Helles Tageslichtduschbad im DG
- Einbaukleiderschrank im DG
- Schuhschrank im Flur, Schuhbank, Regal im WZ
- Sonnenterrasse in Süd-Ausrichtung
- geschmackvoll angelegter Garten mit Fahrradgarage, Biohort
- Abstellbereich außen (Terrasse)
- 2 Außenstellplätze
- Fahrradstellplatz vor dem Haus
- zusätzliche Abstellfläche im Spitzboden
- Gasbrennwerttherme mit sep. WW-speicher
- Kabelanschluss
- PV-Anlage auf dem Dach (mit Mieterstromvertrag)

Objektnummer: 25192052 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## Alles zum Standort

Idstein besticht durch seine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und eine stabile Entwicklung, die eine sichere und lebenswerte Umgebung für Familien schafft. Mit rund 25.000 Einwohnern verbindet die Stadt eine moderne Infrastruktur mit einem hohen Maß an Lebensqualität.

In dem gefragten Idsteiner Ortsteil Wörsdorf befindet sich in ruhiger familienfreundlicher Wohngebietslage diese Immobilie. Wörsdorf, größter Stadtteil von Idstein ist aufgrund seiner sehr guten Infrastruktur und Verkehrsanbindung sehr beliebt.

Neben einem eigenen Bahnanschluss, den Sie in 2 min fußläufig erreichen (mit direkten Verbindungen nach Frankfurt, Wiesbaden und Limburg), gelangen Sie in nur 5 Autominuten zum Autobahnanschluss (A3) in Ri. Köln bzw. Frankfurt. Sie erreichen in ca. 20 km Wiesbaden, in ca. 35 km den Flughafen Frankfurt/ Main.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (REWE und ALDI) sind genauso vorhanden, wie Arzt, Apotheke, Bäckerei, Fußpflege und Kosmetik. Wörsdorf verfügt darüber hinaus über eine eigene Grundschule und 2 Kindergärten, die fußläufig in wenigen Minuten ideal zu erreichen sind. In der nur rd. 3,5 km entfernten Idsteiner Kernstadt finden Sie alle Annehmlichkeiten bei einer hervorragenden Infrastruktur: ein Krankenhaus, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und eine charmante Altstadt, die mit ihren diversen Restaurants ständig zum Verweilen einlädt!

Objektnummer: 25192052 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 56.93 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25192052 - 65510 Idstein / Wörsdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Bahnhofstraße 2, 65510 Idstein

Tel.: +49 6126 - 95 83 17 0

E-Mail: [idstein@von-poll.com](mailto:idstein@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)